

SANDER VAN DEN ENGEL, ASSOCIATE DIRECTOR  
AGENCY SAVILLS UTRECHT  
CHRISTIAN TAPHOORN, ASSOCIATE DIRECTOR  
AGENCY SAVILLS UTRECHT

## SAVILLS OPENT TWEEDE VESTIGING IN UTRECHT

Korte lijnen. Persoonlijke service. Kennis van de markt. Dat is waar Savills voor staat. In Amsterdam, en nu ook in Utrecht. Want daar opende Savills deze zomer haar tweede vestiging. In het nieuwe WTC, met perfect zicht op het werkgebied. 'We zitten hier eerste rang voor de grootscheepse kantoorontwikkelingen die op stapel staan.'

Voor een internationale vastgoedadviseur als Savills is Utrecht een logische keuze. De sterkst groeiende stad van Nederland, hoogopgeleide mensen, centraal gelegen, goed bereikbaar, veel woningontwikkeling en een duidelijke visie op een duurzame stad. Dat alles maakt Utrecht, na Londen, tot de meest competitieve regio van Europa. Interessant voor het bedrijfsleven, en daarmee ook voor huurders en beleggers van kantorenvastgoed. De stad is de thuisbasis van grote werkgevers als VodafoneZiggo Mercedes, Rabobank, Stork, Bol.com, FNV en Capgemini.

De perfecte plek dus, stellen **Sander van den Engel** en **Christian Taphoorn**. Vanuit het nieuwe WTC adviseren zij samen met twee collega's partijen die geïnteresseerd zijn in Utrecht. 'En dat zijn er steeds meer, want het aanbod in Amsterdam wordt steeds minder', stelt **Christian Taphoorn**. 'Voor bedrijven die op zoek zijn naar alternatieven, is Utrecht perfect. Het ligt internationaal gezien bij Amsterdam 'om de hoek', de prijzen liggen er lager dan in de hoofdstad, en er staat veel nieuwbouw op stapel. Voor het Central Business District staan er zo'n 200.000 m<sup>2</sup> hoogwaardige



1

kantoorruimte in de planning.' Aan de kant van het Jaarbeursplein gaat het, naast het WTC, om Central Park, Wonderwoods, het Jaarbeurspleingebouw en De Generaal. Onder het Jaarbeursplein komt een grote parkeergarage. Tevens is het Amrath Hotel in aanbouw en volgen er veel woonontwikkelingen in de omgeving. Aan de kant van het oude stadscentrum zijn de belangrijkste ontwikkelingen City Gate Offices, het Noordgebouw, en Het Platform. Deze laatste twee betreffen een mix functies, waaronder wonen en werken.

### TOEGEVOEGDE WAARDE

Geen overbodige luxe, want de krapte neemt in hoog tempo toe. Juist in deze markt is de toegevoegde

1\_ Wonderwoods

waarde van een vastgoedadviseur groot, stelt **Van den Engel**. 'In een verhuurdersmarkt hebben bedrijven die zich willen vestigen in Utrecht professionele begeleiding nodig om überhaupt een goede ruimte te vinden. Wij kunnen helpen om het juiste aanbod boven tafel te krijgen. Doordat wij bovenop de markt zitten weten we het direct als er ergens een huurder gaat vertrekken. Bovendien kunnen we allerlei aanvullende disciplines van Savills aanbieden. Daardoor begeleiden wij nu al verschillende mooie (internationale) klanten in de regio.'

Ook voor beleggers is de meerwaarde van Savills duidelijk. **Taphoorn**: 'Utrecht werd van oudsher gedomineerd door Nederlandse institutionele beleg-



gers, maar dat verandert snel. Internationale beleggers hebben Utrecht echt 'ontdekt'. Al die hoogwaardige ontwikkelingen die gaan komen, trekken hun aandacht, en wij kunnen hen met onze lokale kennis daarbij goed adviseren. Dat heeft al tot mooie dingen geleid.'

### MEER TEMPO

Het tempo van de ontwikkelingen rondom het centraal station moet wat hen betreft flink omhoog. De gemiddelde opname in Utrecht is nu 120.000 m2 op een voorraad van 2,8 miljoen m2. 'Wij verwachten dat de opname een stuk minder wordt het komende jaar omdat het aanbod simpelweg opdroogt. Nieuwe ontwikkelingen zijn heel hard nodig, zegt Van den Engel. 'De gemeente is goed bezig, maar het gaat te langzaam. Het leegstandspercentage in Utrecht Centrum is minder dan 2% en in Utrecht breed minder dan 7%. Op dit moment loopt Utrecht mogelijk bedrijven mis. Een signaal dat de markt zich ongezond ontwikkelt en dat er meer moet gebeuren.'

### KANSEN

Toch zijn er wel degelijk kansen. Met name voor bedrijven die bereid zijn hun horizon iets te verbreden. Taphoorn: 'Omdat het centrum weinig leegstand heeft, zien we partijen uitwijken naar de grote kantoorlocaties daarbuiten, zoals Kanaleneiland, Rijnsweerd en Papendorp. Uitstekende snelweglocaties met kwalitatief goede kantoren, waar de huren nog een stuk lager liggen. Dat kan een goed alternatief zijn voor het centrum.' Zeker, omdat daar de komende jaren grote transformaties gaan plaatsvinden. Van den Engel: 'Door de toevoeging van 1.200 nieuwbouwwoningen

### 'HET TEMPO VAN DE ONTWIKKELINGEN RONDOM HET CENTRAAL STATION MOET WAT ONS BETREFT FLINK OMHOOG'

en voorzieningen in de komende jaren zal Papendorp veranderen van een monofunctioneel kantorengedebied naar een multifunctioneel verblijfsgebied. Ook op Kanaleneiland en in de Merwedekanaalzone gaan grote nieuwbouw woonontwikkelingen plaatsvinden, wat de aantrekkelijkheid van deze gebieden zal vergroten. Wij verwachten daar een flinke groei en stijgende prijzen. Binnen een paar jaar zal het hele gebied binnen de ring een prima vestigingsplaats zijn voor bedrijven, en interessant voor beleggers.'

### WORKTHERE.COM

Naast de traditionele dienstverlening biedt Savills ook nieuwe services aan. Met online zoekmachine Workthere.com slaat het bedrijf de brug tussen operators en ondernemers die een werkplek zoeken. Hiermee speelt Savills in op een nieuwe, snel opkomende markt. 'Savills is niet de enige die zich op deze markt begeeft, maar wel de enige met verstand van vastgoed. Bovendien gaat onze service verder dan die van andere online brokers en zijn we internationaal actief. Dat maakt ons uniek. We zijn bezig dit platform over de hele wereld uit te rollen. De ambitie is binnen 2 jaar op elk continent te zitten. Een mooie aanvulling op ons agency model.'

2



2\_ Central Park



### SAVILLS INSIDE

En dan is er nog Savills Inside. Deze innovatieve tool geeft beleggers en gebruikers inzicht in de Utrechtse vastgoedmarkt d.m.v. het visualiseren van data. Dit wordt momenteel verder uitontwikkeld en zal dit jaar worden gepresenteerd aan de markt. Zo is het team optimaal uitgerust om bedrijven en beleggers te helpen hun weg in de Utrechtse markt te vinden. ■

### VIER VRAGEN AAN SANDER VAN DEN ENGEL (L) EN CHRISTIAN TAPHOORN

WAT MAAKT UTRECHT DE PERFECTE WERKPLEK?

Sander van den Engel: Dit verschilt voor ieder bedrijf, maar Utrecht heeft hiervoor alle facetten in huis zoals de centrale ligging, hoogopgeleide mensen en hoogwaardige kantoren.

Christian Taphoorn: De centrale ligging van Utrecht zorgt ervoor dat het de draaischijf van Nederland is. Dit heeft een grote aantrekkingskracht op bedrijven.

MEEST INSPIRERENDE VERGADERLOCATIE?

Sander van den Engel: WTC Utrecht CS bij The Office Operators.

Christian Taphoorn: WTC Utrecht CS bij The Office Operators.

WAAR SPREEK JE AF MET KLANTEN?

Sander van den Engel: Restaurant Metro City onderin het WTC.

Christian Taphoorn: Broodje Martin in de Willemstraat.

BESTE ADRESJE VOOR DE VRIJDAGBORREL?

Sander van den Engel: Café De Luifel op De Neude  
Christian Taphoorn: De Rechtbank in de Korte Nieuwstraat.